

GUIA DEL INVERSIONISTA

Conceptos basicos que debe saber para comprar una propiedad en FLORIDA.

Creada por Fabian Gonzalez.

Broker Licenciado en Florida

Mi celular es: +1 786-247-0822

Email: fabgonzalez@hotmail.com





¿Por qué Invertir en MIAMI?

Las principales razones por las cuales es interesante invertir en el Sur de la Florida, principalmente en los condados de Miami Dade y Broward son:

1. **Hub financiero internacional:** Miami es un importante centro financiero internacional, con una gran cantidad de bancos, firmas de inversión y fondos de capital privado. Su ubicación estratégica lo convierte en un puente entre América Latina, Europa y Estados Unidos, facilitando el comercio y las transacciones financieras.
2. **Turismo:** El turismo es una parte fundamental de la economía de Miami. Con sus playas de arena blanca, clima cálido durante todo el año y una vibrante vida nocturna, atrae a millones de visitantes de todo el mundo, generando ingresos significativos para la ciudad.
3. **Puerto de Miami:** Como uno de los puertos más activos de Estados Unidos, el Puerto de Miami es un importante motor económico para la ciudad. Sirve como punto de entrada para el comercio internacional y es un centro logístico clave para la distribución de mercancías en toda la región.
4. **Sector inmobiliario:** Miami es conocida por su próspero mercado inmobiliario. La demanda de propiedades residenciales y comerciales, tanto por parte de inversores nacionales como internacionales, ha impulsado el desarrollo de proyectos inmobiliarios de lujo y de gran escala en toda la ciudad.
5. **Industria del entretenimiento y los medios:** Miami es un importante centro de la industria del entretenimiento y los medios, con una fuerte presencia en la música, la televisión, el cine y la moda. La ciudad acoge numerosos eventos y festivales que atraen a artistas y audiencias de todo el mundo.
6. **Sector tecnológico emergente:** En los últimos años, Miami ha emergido como un importante centro tecnológico en Estados Unidos. Empresas de tecnología, startups y empresarios están estableciendo



- sus operaciones en la ciudad, aprovechando su ambiente empresarial favorable y su creciente comunidad de talento tecnológico.
7. **Diversidad cultural y empresarial:** La diversidad cultural de Miami es un activo económico importante. La ciudad alberga una amplia gama de comunidades étnicas y culturales, lo que crea oportunidades para el comercio internacional, el turismo cultural y la colaboración empresarial en diversos sectores.
 8. **Sector de la salud:** Miami es un importante centro de atención médica y biotecnología, con renombrados hospitales, centros de investigación y empresas farmacéuticas. El turismo médico también contribuye significativamente a la economía de la ciudad.
 9. **Educación superior y formación profesional:** Miami cuenta con varias instituciones de educación superior de renombre y programas de formación profesional que atraen a estudiantes nacionales e internacionales. Esto contribuye a la economía local a través de matrículas, gastos estudiantiles y la retención de talento.
 10. **Infraestructura y conectividad:** La infraestructura de transporte de Miami, que incluye aeropuertos internacionales, sistemas de carreteras y una red de transporte público en expansión, facilita el movimiento de personas y mercancías, lo que promueve el comercio y la actividad económica en la región.



¿QUIENES SOMOS, Y QUE OFRECEMOS?

Somos una empresa licenciada y ubicada en Miami. Nos dedicamos a la venta, renta y administración de propiedades. Nuestra especialidad es la venta de propiedades consideradas de gran oportunidad para compradores e inversionistas.

Las categorías de propiedad o negocios que le podemos ofrecer son:

1. **P.P.I. (Propiedades Produciendo Ingreso):** son Propiedades para obtener flujo de caja y valorización en el mediano plazo. Los precios más comunes están entre los \$150.000 y los \$250.000 dólares. Nuestro objetivo es encontrarle propiedades en este rango de precios que se rentan cerca al 1% de su valor por mes, es decir una propiedad de ejemplo \$200.000 que se pueda rentar en \$2000 al mes, para así obtener una rentabilidad bruta del 12% anual, que al final del ejercicio, cuando descuentas los costos operativos (Gasto del condominio, Impuesto, Seguro) se obtenga una rentabilidad de alrededor un 6.5% - 7% anual.
2. **PRE-CONSTRUCCIÓN (En Planos):** Son proyectos en planos u obra negra, residenciales o comerciales, cuyas primeras listas de precios emitidas por la constructora, presentan un precio especial de lanzamiento para el Comprador con el fin de completar el mínimo de unidades requeridas, para que el Banco les apruebe el préstamo e iniciar la construcción. A medida que se construye la obra, el constructor va subiendo los precios. Por ende, quien compra en primeras listas de precio obtiene valorización frente a las personas que compran en etapa avanzada. Los proyectos más económicos empiezan en \$500.000 dólares. Por lo general te piden el primer 50% en cuotas durante la construcción y el 50% al final cuando te hacen la entrega del inmueble.
3. **PROPIEDADES COMERCIALES:** En esta categoría tenemos propiedades tales como lotes para construir, locales comerciales, Bodegas/Naves Industriales/Galpones, Oficinas, Multifamiliares, entre otros.



ADVERTENCIA AL CLIENTE

ATENCION AL INTERNET

Hay que tener cuidado con la información que encuentra en internet ya que existen propiedades que tienen restricciones o reglas por ejemplo, que usted no puede rentar, otras que solo son para personas retiradas mayores de 55 años donde no pueden vivir niños, otras que son CO-OP (Posesión en % del edificio) el cual la posesión del título es diferente a una escritura tradicional, o que usted no puede tener mascotas, etc... Entre más restricciones menor es la demanda y por ende la inversión se compromete. En fin, por eso es mejor buscar un experto.

DE ACUERDO A SU INTERES LE PROFUNDIZAMOS
DETALLES DE CADA CATEGORIA EN UNA CITA
PERSONALIZADA - GRATUITA VIA ZOOM DE 1 HORA.

AGENDE VIA WHATSAPP: +1 786 247 0822



¿Porque invertir en Bienes Raíces?

Tiene varias vías para GENERAR VALOR:

- **Ganancia de la inversión vía flujo de caja:** las propiedades que ofrecemos se alquilan (rentan) muy fácilmente y generan un ingreso interesante mensual que hace atractiva la inversión de forma inmediata.
- **Ganancia de la inversión vía valorización del inmueble.**



- **Ganancia de la inversión vía tasa de cambio.**

Ejemplo con el peso colombiano





PROCESO DE COMPRA

(no incluye proceso de remate en corte judicial)

1. Disponibilidad del Dinero en una cuenta bancaria, preferiblemente en USA.
2. Tener determinado la estructura legal. Si va a comprar mediante una Sociedad (LLC), debemos tener ya constituida esta sociedad en la Florida.
3. Programar un viaje de Mínimo 5 días hábiles. En estos días, nos dedicaremos tiempo completo a explicarle el mercado inmobiliario, constituir una sociedad (LLC) si aun no la tiene, para la adquisición, resolveremos todas sus dudas en reuniones privadas e identificaremos cuál de todos los productos es el indicado para usted. Haremos una selección previa vía computador de las propiedades que queremos ver y luego salimos a la calle a recorrer los diferentes sectores y ver las propiedades.
4. Una vez encontramos la propiedad debemos comenzar la negociación.
5. DOCUMENTOS NECESARIOS: Pasaporte o identificación valida en USA. Dirección para efectos de correspondencia. "PRUEBA DE FONDOS": Extracto bancario o carta bancaria con fondos suficientes para realizar la transacción.
6. Se somete una oferta al vendedor en la cual se determinan los términos del contrato tales como Precio, Términos del Deposito (Arras-Enganche), Fecha de Cierre, Condiciones de Entrega de la propiedad, Periodos de Inspección, se escoge la compañía de Títulos que es la que prepara los documentos legales, etc.
7. Firma del Contrato: Cuando todo lo anterior esta determinado y acordado se procede a la firma de contrato.
8. Deposito en "Escrow" (Fiducia) de un 10% del valor de la propiedad.
9. Inspección de la propiedad: en este periodo que usualmente son 5 días el comprador tiene la opción de mandar un inspector certificado para que determine el estado de la propiedad y le haga un reporte para que nos informen de los daños estructurales o costosos que puedan cambiar la decisión de compra. En caso de que los daños sean graves, el comprador puede cancelar al contrato sin ningún costo ni penalidad. Esta inspección puede tener un costo de aproximadamente \$450.00.



10. Aplicación a la asociación: El propietario tiene que llenar una aplicación en la asociación para ser aprobado por el conjunto o condominio. También se aprovecha en esta etapa a verificar las regulaciones del condominio (Que permitan rentar las propiedades, restricciones de mascotas, restricciones de edades, etc) Esta aplicación tiene un costo entre aprox de \$150 dólares por familia.
11. El tiempo estimado de una transacción es de 20 días a 30 días en condiciones normales, después de que la inspección se haya hecho y la aplicación en la asociación también se procede al cierre del negocio.
12. **EL CIERRE DEL NEGOCIO:** esta es la culminación del negocio, que se hace en una compañía de títulos quien es la encargada de realizar todos los papeles, las escrituras, investigación de posibles embargos en el título, liquidar todas las cuentas pendientes de la propiedad, liberar hipotecas, impuestos y todo lo necesario para que el título de la propiedad este **COMPLETAMENTE** limpio y a Paz y Salvo de todo para realizar la transferencia del mismo. Esta compañía de títulos (abogados/notaria) son los que determinar el valor final que el comprador debe de traer a la mesa, ya que existen unos gastos adicionales que el comprador tiene que asumir a parte del precio de la propiedad que son los relacionados con esta compañía de títulos. Estos gastos oscilan alrededor de un 3%.
13. El comprador deberá ese día realizar una transferencia bancaria a la compañía de títulos para culminar el negocio. Ese día se le entrega título y llaves de la propiedad.



ALGUNAS PREGUNAS FRECUENTES QUE HACEN NUESTROS CLIENTES Y QUE DISCUTIREMOS EN NUESTRA PRIMERA REUNION

- ¿A nombre de quien debo comprar? ¿Persona Natural o Jurídica?
- ¿Dónde debo constituir la Sociedad?
- ¿Qué costos tiene constituir una sociedad?
- ¿Cuánto tiempo tarda una operación de compra?
- ¿Me da visa o residencia comprar una propiedad?
- ¿Puedo comprar si estoy fuera del País?
- ¿Puedo comprar sin tener Visa Americana?
- ¿Puedo Obtener un Préstamo Hipotecario?
- ¿Cómo es todo el proceso de compra?
- ¿Qué pago de impuestos?
- ¿Qué comisiones inmobiliarias debo pagar?
- ¿Dónde me conviene más comprar, en que zona, que tipo de propiedad?
- ¿Quién me administra la propiedad, cuánto vale, que incluye?



¿Qué Pago de Impuestos?

Existen 3 Tipos de Impuestos:

- Impuesto a la Propiedad
- Impuesto al Ingreso
- Impuesto a la Ganancia por plusvalía al momento de vender la propiedad

Impuesto a la Propiedad

- Este impuesto se paga anualmente de forma "vencida" el cual se vence el 31 de Marzo del siguiente año. Este se puede pagar desde Noviembre con un 4% de descuento, Diciembre con un 3%, Enero 2% y Febrero 1%. El condado hace un avalúo de la zona según las ventas que haya habido y determina el valor de la propiedad. Sobre ese valor, que se llama "Assessed Value", el impuesto que se genera es aproximadamente 2.2%. Este impuesto varía según la ciudad o zona donde este la propiedad.

Impuesto al Ingreso

- Este es el impuesto que pagara el propietario si alquila (renta) la propiedad y se calcula tal como si fuera un ingreso en su declaración de renta anual. No podemos estimar dicho valor ya que depende de la cantidad de ingresos y gastos de cada persona.

Impuesto a la Venta:

- Este es el impuesto que se paga por la ganancia o diferencia del precio de compra vs el precio de venta. Existen muchas excepciones de este impuesto en el Estado de la Florida por lo cual le recomendamos consultar un contador que pueda analizar con detenimiento su caso. Nosotros le podemos recomendar alguno si no conoce a nadie.

Retención para Extranjeros: FIRPTA



- El gobierno le retiene el 15% del valor de venta de su propiedad mientras hace la declaración y pago correspondiente de sus impuestos.
- Todos los años tiene que hacer su declaración de impuestos ante el IRS, fecha límite: 15 de Abril.
- Todos los años tiene que renovar su sociedad frente al Departamento de Sociedades, fecha límite: 1 de Mayo.

¿Gastos Envueltos en la Operación de Compra?

Gastos de Cierre

- son los gastos que mencione anteriormente que oscilan entre 2% y 4% del valor de compra y son referentes a los gastos de escrituras, seguro de título y registro.

Después de que usted ya es el dueño de la propiedad usted debe de velar por el pago de mantenimiento (así usted la alquile es la costumbre es que el propietario paga dicho gasto de mantenimiento o administración mensual del edificio) y el de los Impuestos Anuales.

Muchas veces las propiedades en Remate son propiedades que han sufrido deterioro por su misma condición de remate y por ende usted necesitara arreglar la propiedad, pintarla, comprarle los electrodomésticos (en caso de no tener), revisarle el aire acondicionado, etc. ponerla apta para la renta o vivienda. Tranquilo que nosotros le ayudamos con todo.

Si sus planes son alquilar la propiedad y desea que nosotros como agencia inmobiliaria le ayudemos a conseguir un inquilino, estos servicios le cuestan el equivalente a 1 mes de comisión.

Cuando quiera vender la comisión de venta que se cobra en el mercado general es 6% del valor de venta.



BENEFICIOS DE COMPRAR BAJO UNA COMPANIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (LLC)

Constituir y mantener una LLC tiene beneficios generales y específicos según el uso que le dé a la empresa. Algunas empresas se crean para operar en el mundo de los negocios, mientras que otras simplemente mantienen el patrimonio en forma segura para una persona, familia o grupo. Muchos otros usos específicos también son ventajosos. Según su perspectiva, algunos beneficios pueden ser más importantes que otros.

En general, la LLC es el tipo de entidad más flexible ofrecido por cualquier estado o condado en el mundo. Dado que la estructura de dirección puede especificarse para ajustarse a la situación y el propósito, se ha convertido en la opción de entidad preferida para abogados, contadores y ejecutivos de negocios por igual.

La dirección de la empresa, o las normas, se crean en un contrato denominado Acuerdo de sociedad. Puede redactar los términos y las normas de cualquier forma que desee en el acuerdo de sociedad. Este es el mayor beneficio de una LLC en comparación con cualquier otra forma de entidad. Se denomina Libertad contractual.

El segundo beneficio general es una mayor protección del patrimonio contra los acreedores de los miembros. Si el miembro de una LLC tiene una sentencia en su contra, el acreedor no podrá acometer contra la LLC ni tomar una parte del patrimonio. Esto protege a todos los integrantes de la sociedad.

El tercer beneficio general de la LLC es la limitación establecida por la ley sobre la responsabilidad personal de los miembros. Si una LLC fracasa y deja atrás una gran deuda, los miembros no son responsables por su reintegro. El límite máximo que un miembro de una LLC puede perder en razón del fracaso de la LLC es el monto que dicho miembro ha invertido en ella.



El cuarto beneficio general de la LLC es el tratamiento fiscal que le da el IRS. Las LLC de un solo miembro no son reconocidas por el IRS y, por lo tanto, no pagan ningún impuesto. En cambio, la responsabilidad fiscal se transfiere al miembro, y los ingresos y los gastos pasan a formar parte de su situación impositiva personal. La LLC con varios miembros puede seleccionar el tratamiento fiscal que prefiera al solicitar su EIN. Pueden estar sujetas a impuestos como sociedades de personas, sociedades por acciones, fideicomisos u otra forma de empresa.

El quinto beneficio general de la LLC es la simplicidad de su constitución y el mantenimiento anual permanente a medida que la entidad desempeña sus deberes contractuales. Se requiere muy poca información para crear una LLC en la Florida y solo una pequeña tarifa de registro. No es necesario realizar asambleas obligatorias ni votaciones, salvo cuando su estructura desee una votación.

Se obtienen muchos beneficios utilizando las LLC en situaciones específicas, como tener bienes raíces, operar empresas familiares, cumplir con los objetivos de planificación de situación patrimonial y sucesoria, tener derechos de propiedad intelectual, conservar la propiedad de activos “peligrosos”, como edificios de apartamentos o vehículos de una flota, constituir empresas conjuntas entre sociedades o personas, obtener contratos del gobierno, etc.

Cuando se adquiere una propiedad mediante una sociedad, usted también puede transferir la propiedad mediante la transferencia de acciones o derechos de la sociedad, por lo tanto puede evitar costos de registro y escrituración.

Puede deducir gastos operativos de la misma sociedad, reduciendo su base grabable y así pagar menos impuesto.

También puede evitar complicaciones de tipo sucesoriales en caso de fallecimiento el algún miembro si se cuenta con un Acuerdo de Sociedad completo. (Le recomendamos consultar un abogado para la elaboración de dicho Acuerdo de Sociedad)



PRECIO, COSTOS Y DETALLES

El costo de formar una corporación es de \$600 dólares e incluye los gastos de Registro ante la División de Corporaciones de la Florida, Solicitud del Número de Identificación Tributaria de la Sociedad frente al IRS (Internal Revenue Service) y el acuerdo operativo básico y general de la sociedad.

REQUISITOS >> COPIA A COLOR DEL PASAPORTE Y VISA / FIRMAR LA FORMA SS-4 / ESCOGER EL NOMBRE DE LA SOCIEDAD / DIRECCION DE LA SOCIEDAD / MIEMBROS Y DIRECCIONES DE MIEMBROS / OBJETO SOCIAL .

Anualmente el costo de renovación ante la División de Corporaciones es de \$200 Dólares y se debe hacer no más tarde al 1ro de Mayo de cada año.

Cada Sociedad tiene como obligación hacer una declaración de impuestos anualmente a no más tardar el 15 de Marzo de cada año, así no tenga ingresos debe de presentar la declaración. Nosotros tenemos los contadores especializados para ayudarle en este campo.

COMISIONES

Comisión a la Venta:

- 6% sobre el valor de la transacción, esta comisión la paga el propietario que quiere vender su inmueble.

Comisión a la Compra:

- Para transacciones regulares, el comprador no paga comisión cuando compra. Excepto, si la transacción es de menos de \$100.000 nosotros cobramos un cargo de \$3.000 al comprador.

“Compliance Fee”:

- Es un cargo de \$500 que cobra nuestra oficina, para procesar su transacción y cubrir gastos administrativos



Comisión por Renta:

- Es el equivalente a 1 mes de arriendo por un contrato de 12 meses, o el 10% del valor total del contrato en caso de que sea por un periodo inferior a 12 meses.

Servicio de Administración de Propiedades:

Servicio opcional de administración de propiedades vale \$150 dólares por mes por propiedad no importa su valor y se describe detalladamente en el siguiente párrafo.

Por nuestra experiencia, todos estos trámites los volvemos muy sencillos para usted.



ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES Y OTROS SERVICIOS QUE PODEMOS OFRECERLE

SERVICIOS INCLUIDOS EN EL SERVICIO DE ADMINISTRACION:

- Cobrar la renta mes a mes.
- Depositar el pago de la renta en nuestra cuenta de clientes y desde la misma realizar los pagos necesarios de la propiedad.
- Pago Asociación: Realizar el pago de la Asociación, HOA, o Condominio, también conocido como “mantenimiento”.
- Desembolso al propietario mes a mes (o trimestral según solicitud del cliente) del saldo remanente.
- Contabilidad en nuestra plataforma online de Ingresos y Egresos, para facilitar anualmente la contabilidad cuando la tengan que presentarla a su contador. Y donde usted tiene acceso 24/7 con su usuario.
- Reporte Mensual: Presentación de un reporte mensual de la propiedad donde se refleja el estado de Ingresos y Egresos de la misma.
- Archivo: en una carpeta perfectamente organizada todos los documentos relacionados de la propiedad y disponible para el propietario cuando lo desee: Contratos, documentos legales, facturas, recibos, etc.
- Servicio a la propiedad: Nos encargamos de atender las llamadas de servicio de los inquilinos y de la intermediación de posibles arreglos que pueda tener la unidad (NO INCLUYE MANO DE OBRA DE TERCEROS, NI MATERIALES, NI REPUESTOS en caso de necesitarse). Usualmente enviamos a dos contratistas (a menos que sea algo pequeño o de emergencia) y escogemos la mejor cotización. Cuando se trata de arreglos mayores le notificamos al cliente y esperamos su autorización. O también podemos acomodarnos a la necesidad de cada cliente y creamos un procedimiento a la medida y necesidades de cada uno.
- Pago de Energía: Apertura de la cuenta con FPL (Energía) y pago de las facturas de energía.
- Relación con Inquilino: Somos el canal de comunicación con el Inquilino, cualquier inquietud, problema, solicitud, etc, somos



nosotros los encargados de atenderla y resolverla y comunicarla al propietario.

- Impuestos a la propiedad: Hacemos el pago anual de los impuestos a la propiedad. Cuando hacemos la apertura de la cuenta determinamos si el propietario quiere que hagamos una reserva cada mes para realizar este pago en el mes de Noviembre, o si el desea cuando llegue el momento de pagar hacernos una transferencia del dinero correspondiente. (Vence Marzo 31)

COSTOS DE LOS SERVICIOS:

- Manejo de Propiedad: \$150 / Mes (*Lista de Servicios Incluidos).